

Universidad de Huánuco

Facultad de Derecho y Ciencias Políticas

**ESCUELA ACADÉMICO PROFESIONAL DE DERECHO
Y CIENCIAS POLÍTICAS**



Trabajo de Suficiencia Profesional

INFORME DE EXPEDIENTE JUDICIAL EN MATERIA CIVIL
SOBRE OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA, SEGUIDO
POR ANTE EL SEGUNDO JUZGADO CIVIL DE LA ZONA JUDICIAL
DE TACNA, EXPEDIENTE NO. 00033-2011-0-2301-JR-CI-02.

Para Optar el Título Profesional de :
ABOGADO

BACHILLER
DOMINGUEZ TUMBAY, León

ASESOR
Abg. FIGUEROA AMBICHO, Jesús Manuel

HUÁNUCO - PERÚ
2018



RESOLUCIÓN N° 511-2018-D-CFD-UDH
Huánuco, 10 de setiembre de 2018

Visto, la solicitud con Reg. N° 260-18-FD de fecha 05 de setiembre de 2018 presentado por el Bachiller **DOMINGUEZ TUMBAY León**, quien pide se Ratifique y se designe a los miembros del Jurado y se señale fecha y hora para sustentar el Resumen del Trabajo de Suficiencia Profesional (Modalidad Sustentación de Expedientes Judiciales Fenecidos) Civil: "Otorgamiento de Escritura Pública" y Penal: "Delito contra la Salud Pública-Tráfico Ilícito de Drogas" para optar el Título profesional de Abogado y;

CONSIDERANDO:

Que mediante Resolución N° 351-2018-D-CFD-UDH de fecha 11 de junio del 2018 se aprueba el Resumen del Trabajo de Suficiencia Profesional (Modalidad Sustentación de Expedientes Judiciales Fenecidos) Civil: "Otorgamiento de Escritura Pública" y Penal: "Delito contra la Salud Pública-Tráfico Ilícito de Drogas" formulado por el Bachiller **DOMINGUEZ TUMBAY León** del Programa Académico de Derecho y Ciencias Políticas de la UDH, quien posteriormente fue declarado **APTO** para sustentar dicha investigación;

Que, estando a lo dispuesto en el Art. 68 del Reglamento General de Grados y a lo Establecido en el Art. 44° de la Nueva Ley Universitaria N° 30220; Inc. n) del Art. 44° del Estatuto de la Universidad de Huánuco; y la facultad contemplada en la Resolución N° 644-2016-R-UDH de fecha 25 de agosto del 2016;

SE RESUELVE:

Artículo Primero.- RATIFICAR Y DESIGNAR a los miembros del Jurado del Resumen del Trabajo de Suficiencia Profesional para examinar al Bachiller en Derecho y Ciencias Políticas de la UDH, **DOMINGUEZ TUMBAY León** para optar el Título profesional de Abogado por la modalidad de Sustentación de Expedientes Judiciales Fenecidos, a los siguientes docentes:

Mg. Elí Carbajal Alvarado	: Presidente
Abog. Hugo Ovidio Vidal Romero	: Vocal
Abog. Jesús Delgado y Manzano	: Secretario

Artículo Segundo.- SEÑALAR el día viernes 14 de setiembre del año 2018 a horas 8:00 am dicha sustentación pública se realizará en la Sala de Simulación de Audiencias Judiciales de la Universidad de Huánuco, sito en el 4to. Edificio 1er. Piso de la ciudad universitaria La Esperanza.

Regístrese, comuníquese y archívese



UNIVERSIDAD DE HUÁNUCO
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS
Mg. FERNANDO CERCINO BARRUETA
DECANO

DISTRIBUCIÓN: Fac. Derecho, Of. Mat. Y Reg. Acad., PESD, Ofic. Desc., Exp. Graduando, Interesado, Jurados (3) Asesor, Archivo, FCB/mgm.



UNIVERSIDAD DE HUANUCO
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS
PROGRAMA ACADÉMICO DE DERECHO Y CIENCIAS POLITICAS

ACTA DEL TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL

En la ciudad de Huánuco, siendo las 9:30 horas del día 14 del mes de SEPTIEMBRE del año 2018, en la Sala de Simulación de Audiencias Judiciales de la Universidad de Huánuco, sito en el 4to. Edificio 1er. Piso de la ciudad Universitaria La Esperanza, en cumplimiento de lo señalado en el Reglamento de Grados y Títulos de la Universidad de Huánuco, se reunió el Jurado calificador designado mediante Resolución N° 511-2018-D-CFD-UDH- de fecha 10 de setiembre del 2018 e integrado por los docentes:



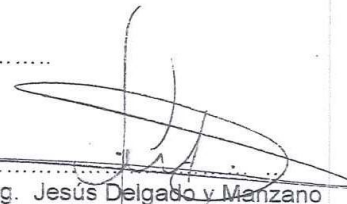
Mg. Eli Carbajal Alvarado	(Presidente)
Abog. Hugo Ovidio Vidal Romero	(Vocal)
Abog. Jesús Delgado y Manzano	(Secretario)

para calificar el Trabajo de Suficiencia Profesional (Modalidad Sustentación de Expedientes Judiciales) solicitado por el Bachiller DOMINGUEZ TUMBAY León, para optar el Título Profesional de Abogado

Dicho acto de sustentación se desarrolló en dos etapas: Exposición y Absolución de preguntas; procediéndose luego a la evaluación por parte de los miembros del jurado

Habiendo absuelto las objeciones que le fueron formuladas por los miembros del jurado y de conformidad con las respectivas disposiciones reglamentarias, procedieron a deliberar y calificar, declarándolo (a) APROBADO por UNANIMIDAD con el calificativo cuantitativo de 5 y cualitativo de BUENO.

Siendo las 9:30 horas del día 14 del mes de SEPTIEMBRE del año 2018, los miembros del jurado calificador firman la presente Acta en señal de conformidad.

		
Abog. Hugo O. Vidal Romero VOCAL	Mg. Eli Carbajal Alvarado PRESIDENTE	Abog. Jesús Delgado y Manzano SECRETARIO

AGRADECIMIENTO

A mi Señora madre por haberme traído y por permitirme llegar a una de mis más anheladas metas que es el de ser abogado, expresar mi gratitud a mis docentes, por compartirme sus conocimientos de la ciencia del derecho.

DEDICATORIA

Dedico el presente trabajo, con especial y profundo agradecimiento a mis profesores por mostrarme la senda hacia la superación profesional, y por su apoyo incondicional, que se traduce en el fruto de su esfuerzo.

PRESENTACIÓN

El Trabajo de Suficiencia Profesional, se encuentra delimitada en el expediente N° 00033-2011-0-2301-JR-CI-02, sobre Otorgamiento de Escritura Pública, tramitada por ante el Segundo Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de Tacna, la misma que se divide en la etapa postulatoria de demanda y contestación a la demanda, saneamiento procesal, en donde el Juez se pronuncia sobre la relación jurídica procesal, la fijación de puntos controvertidos, el saneamiento probatorio de admisión o rechazo de medios probatorios, la actuación medios probatorios en la etapa de la audiencia de pruebas, y alegatos y sentencia, recurso impugnatorio de apelación, audiencia de vista de la causa y sentencia de vista. De igual forma el presente trabajo está constituido por cuatro capítulos: Aspectos de la entidad receptora, aspectos del área o sección, identificación de la situación problemática, aportes para la solución del problema, conclusiones y recomendaciones.

Asimismo se analizará los fundamentos del Segundo Juzgado Civil de Tacna por la que declara improcedente la demanda, en aplicación de los artículos 1412 y 1529 Código Civil, que el otorgamiento de escritura pública es una obligación del vendedor, para revestir de mayor garantía y solemnidad al acto jurídico, y que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1426 del Código Civil es necesario para su procedencia, que los compradores demandantes, acrediten haber cumplido con el precio, y conforme el artículo 1529 del Código Civil, pagar su precio en dinero.

INTRODUCCIÓN

El presente trabajo, versa sobre el resumen estratégico del expediente N° 00033-2011-0-2301-JR-CI-02, sobre Otorgamiento de Escritura Pública, seguida por Rosa Ramos Murillo y Andes Vanegas Perca, contra Milton Lizardo Céspedes Luna, la sucesión Emilia Rosa Pinto Delgado representado por Cesar Antonio Pinto Pinto, Milton Rene Céspedes Pinto, por ante el Segundo Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de Tacna, y tiene por finalidad analizar en forma didáctica los pronunciamientos contenidos en las sentencias expedidos por la instancias del Órganos Jurisdiccional que conocieron el proceso.

Asimismo en el presente trabajo se va a desarrollar sistemáticamente el itinerario del proceso, desde los actos postulatorios, saneamiento procesal, fijación de puntos controvertidos, saneamiento probatorio, actuación de pruebas y sentencia, los fundamentos por lo que la sentencia de primera instancia fue revocada y reformándola fundada la demanda por el Superior en Grado, en atención a los Principios del Proceso Civil.

De igual forma se realizará un análisis y compulsa de la pretensión contenida en la demanda sobre Otorgamiento de Escritura Pública, teniendo en cuenta la fijación de puntos controvertidos, que se encuentra delimitado si o no el Otorgamiento de Escritura Pública. En ese sentido se apreciará el pronunciamiento del Juez de Primera Instancia, para declarar improcedente la demanda que el Superior en Grado la Revocó, y finalmente se concluir con una crítica personal referidas a las decisiones adoptadas por el *A quo*, y *Ad quem* de la Corte Superior de Justicia de Tacna.

PÁGINAS PRELIMINARES	
PORTADA	
AGRADECIMIENTO	
DEDICATORIA	
INTRODUCCIÓN	
RESUMEN	
ÍNDICE	

CAPITULO I

DEMANDA

1.1. Demanda.....	10
1.1.1. Petitorio.....	10
1.1.2. Fundamentos de Hecho.....	10
1.1.3. Fundamentos de Derecho.....	12
1.1.4. Medios Probatorios.....	13
1.1.5. Anexos.....	13
1.2. Modificación o ampliación de la Demanda.....	14
1.3 Calificación de la Demanda.....	14
1.4. Notificación.....	15

CAPITULO II

CONTESTACIÓN Y RECONVENCIÓN

2.1. Contestación	
2.1.1. Pronunciamiento por cada hecho de la demanda.....	16
2.1.2. Reconocimiento o negación de autenticidad de documentos....	16
2.1.3. Exposición de hechos en que se sustenta la defensa.....	16

2.1.4. Medios probatorios.....	17
2.1.5. Anexos.....	18
2.2. Auto de contestación a la demanda.....	18
2.3 Rebeldía.....	19
2.4 Reconvención.....	19

CAPITULO III

SANEAMIENTO DEL PROCESO

3.1. Audiencia de saneamiento procesal.....	20
3.2. Saneamiento del proceso.....	20

CAPITULO IV

AUDIENCIA CONCILIATORIA, FIJACIÓN DE PUNTOS CONTROVERTIDOS Y SANEAMIENTO PROBATORIO

4.1. Conciliación.....	22
4.2. Fijación de puntos controvertidos.....	22
4.3. Saneamiento probatorio.....	22

CAPITULO V

AUDIENCIA DE PRUEBAS

5.1.- Actuación de medios probatorios.....	25
5.2.- Informes orales de los abogados patrocinantes.....	25

CAPITULO VI

SENTENCIA

5.1. Fundamentos de la cuestión controvertida fundamentada y precisa...	27
5.2. Declaración del derecho de las partes.....	31
5.3. Apelación.....	31
5.5. Vista de la causa e informe oral.....	33

CAPITULO VII

SENTENCIA DE VISTA

6.1. Fundamentos jurídicos y jurisprudenciales de la sentencia de vista...	34
6.2. Parte resolutive de la sentencia de vista.....	36
6.3. Fundamentos de la revocatoria.....	37

CAPITULO VIII

ANÁLISIS CRÍTICO

7.1. Análisis crítico.....	38
----------------------------	----

CAPITULO IX

FIGURAS E INSTITUCIONES JURÍDICAS RELEVANTES

7.1 Proceso de otorgamiento de escritura pública.....	40
7.2 Generalidades.....	40

7.3 Otorgamiento de escritura pública y prescripción.....	42
---	----

CAPITULO I

DEMANDA

1.1. Demanda

1.1.1. Petitorio

Los demandantes Andes Venegas Perca y Rosa Ramos Murillo, interponen demanda de otorgamiento de escritura pública, contra de Milton Lizardo Céspedes Luna, y la Sucesión de Emilia Rosa Pinto Delgado, integrada por Mariela Emilia Céspedes Pinto, Milton Rene Céspedes Pinto y Cesar Antonio Pinto Pinto, por ante el Segundo Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de Tacna, en el expediente N° 00033-2011-0-2301-JR-CI-02.

Conforme se advierte del escrito de la demanda los demandantes solicitan se les otorgue la minuta y escritura de compra-venta del inmueble lote de terreno Np. 10-B de la Mz. 096, ubicado en la C.P.M. Boca del Rio, del Distrito de Sama las Yaras, de la Provincial y Región Tacna, con área de 98.00 metros cuadrados, y que es parte del terreno inscrito en la Partida N° 11030060 de los Registros Públicos de Tacna, transfiriendo la propiedad del inmueble y por el precio de mil dólares americanos, así como se condene a los demandados a pagar las costas y costos del proceso, en caso de oponerse a la pretensión demandada.

1.1.2. Fundamentos de Hecho

Los fundamentos de la demanda se basan en lo siguiente:

1.- Que mediante contrato de compra-venta y enajenación perpetua, celebrado entre los vendedores doña Emilia Rosa Pinto Delgado y esposo Milton Lizardo Céspedes Luna, y como compradores doña Rosa Ramos Murillo y esposo Andrés Vanegas Perca, autorizada por el abogado Jorge Roberto Acosta Luque, de fecha 10 de abril del 2013, adquirieron en propiedad el Lote N° 10-B de la Mz. 096 en el C.P.M. Boca del Rio Distrito Sama las Yaras, Provincia y Región Tacna, con un área de 98.00 metros, fijando como precio la cantidad de mil dólares americanos, que fueron cancelados a la firma del contrato.

2.- En el contrato de compraventa clausula sétima los vendedores se comprometieron a efectuar la inscripción del inmueble en los Registros Públicos así como a firmar la Minuta y Escritura Pública de Compra-Venta a favor de los compradores.

3.- Como el contrato lo redactó el Abog. Jorge Roberto Acosta Luque, en ese tiempo trabajaba en la Notaria de la Dra. Anguis de Adawi, y que en esa oportunidad les entregaron los documentos siguientes: 1) copia del DNI de los vendedores, 2) Título de Propiedad N° 00566, 3) Memoria Descriptiva del Lote Original, del Lote A y del Lote B, autorizado por el Arquitecto Julio E. Vargas Giles, 4) Plano de Subdivisión del Sub Lote B autorizado por el Arquitecto Julio E. Vargas Giles, 5) Copia de la declaración jurada de autoevaluó del año 2002.

4.- En mérito al derecho adquirido, desde ese tiempo se encuentra en posesión del terreno, sin poder formalizar la transferencia por culpa de los demandados, en vista de ello gestionaron la subdivisión del lote de terreno, ante la Municipalidad del CP Boca del Rio, presentaron la Memoria Descriptiva, Plano de ubicación y Plano de subdivisión, autorizado por la Arquitecta Ana M. Cabrera Ucharico, logrando obtener el certificado de subdivisión del terreno No. 002-2008

de fecha 14 de abril del 2008. Así también regularizaron la presentación de la declaración jurada del Lote No. 10-B y el pago del Impuesto Predial ante la Municipalidad del C.P. Boca del Rio en fecha 15 de abril del 2009.

5.- Que, durante los últimos meses del año dos mil diez, han buscado a los demandados para que les formalicen la transferencia vía otorgamiento de escritura pública, pero nos indicaron que pese a que el inmueble ya se encontraba inscrito en la Partida No. 110300600 de los Registros Públicos, no podía hacerse la transferencia por el fallecimiento de doña Emilia Rosa Pinto Delgado y los herederos no tenían conocimiento de la compra-venta celebrada con los demandantes.

6.- En vista de la respuesta obtenida por parte de los demandados, y enterados que en la Municipalidad del C.P. Boca del rio habían presentado la declaración jurada del año 2010 y pagado el impuesto por todo el lote de terreno, tratando de desconocer su derecho sobre el Lote 10.B, se ven obligados a interponer demanda para asegurar el derecho de propiedad adquirido y lograr su inscripción en los Registros Públicos de Tacna.

1.1.3. Fundamentos de Derecho

Se fundamenta la demanda en los siguientes dispositivos legales:

En lo Sustantivo o Material

Por lo dispuesto en los artículos 660, 661, 1529 y 1549 del Código Civil.

En lo Adjetivo o Procesal

Por lo preceptuado en los artículos, 424, y 425, del Código Procesal Civil.

1.1.4. Medios Probatorios

A fin de acreditar los hechos expuestos ofrecieron los siguientes medios de prueba:

- 1.- Contrato de compra venta y enajenación perpetua de la Mz. 96 Lote 10 Urb. Centro Poblado Menor Boca del Rio Sama.
- 2.- Memoria descriptiva del lote original, lote A, lote B; Plano de subdivisión de lote original, plano de subdivisión del sub lote A, plano de subdivisión del sub lote B, autorizado por arquitecto Julio E. Vargas Giles.
- 3.- Certificado de subdivisión de Terreno N° 002-2008, expedido por la Municipalidad del Centro Poblado Boca del Rio de fecha 14 de abril de 2008.
- 4.- Declaración Jurada de Autoavaluo del lote 10-B del año 2009, y Recibo de Pago del Impuesto Predial del año 2009.
- 5.- Memoria Descriptiva, Plano de ubicación y de subdivisión del lote 10 de la Mz. 096 presentado a la Municipalidad del Centro Poblado Boca del Rio.
- 6.- Partida No. 11030060 del Registro de propiedad Inmueble de Tacna
- 7.- Informe que deberá solicitarse a la Municipalidad del Centro Poblado Boca del Rio, para que remita una copia la Declaración Jurada de Autoavaluo y del Impuesto Predial del año 2010 y 2011.

1.1.5. Anexos

Adjuntaron al escrito de la demanda los siguientes documentos:

- 1.- Tasa judicial por ofrecimiento de pruebas.
- 2.- Tasas por notificación judicial.

- 3.- Contrato de compra venta y enajenación perpetua de la Mz. 96 Lote 10 Urb. Centro Poblado Menor Boca del Rio Sama.
- 4.- Memoria descriptiva del lote original, lote A, lote B; Plano de subdivisión de lote original, plano de subdivisión del sub lote A, plano de sub división del sub lote B, autorizado por arquitecto Julio E. Vargas Giles.
- 5.- Certificado de subdivisión de Terreno N° 002-2008, expedido por la Municipalidad del Centro Poblado Boca del Rio de fecha 14 de abril de 2008.
- 6.- Declaración Jurada de Autoavaluo del lote 10-B del año 2009, y Recibo de Pago del Impuesto Predial del año 2009.
- 7.- Memoria Descriptiva, Plano de ubicación y de subdivisión del lote 10 de la Mz. 096 presentado a la Municipalidad del Centro Poblado Boca del Rio.
- 8.- Partida No. 11030060 del Registro de propiedad Inmueble de Tacna
- 9.- Cuatro copias del escrito de la demanda, pruebas y anexos.

1.2. Modificación o ampliación de la Demanda

En el presente caso no se presentó la figura de la modificación ni ampliación de la demanda por la naturaleza misma de la pretensión.

1.3 Calificación de la Demanda

Por resolución No. 01 su fecha Tacna, once de marzo del año dos mil once, de fojas 39 se resuelve admitir la demanda de otorgamiento de escritura pública en la vía de proceso sumarísimo, interpuesto por Andes Venegas Perca y Rosa Ramos Murillo, contra de Milton Lizardo Céspedes Luna, y la Sucesión de Emilia Rosa Pinto Delgado, integrada por Mariela Emilia Céspedes Pinto, Milton Rene Céspedes Pinto y Cesar Antonio Pinto Pinto, corriéndose traslado

a la parte demandada, por el plazo de ley, bajo apercibimiento de ser declarados rebeldes.

1.4. Notificación

La notificación que se ha practicado en el presente caso es por cédula, en razón a que los demandados cuentan con domicilio conocido en la Calle Mayta Cápac N° 241 Segundo Piso de la Urbanización Bolognesi.

CAPITULO II

CONTESTACIÓN Y RECONVENCIÓN

2.1. Contestación

Cesar Antonio Pinto Pinto, a fojas 221/224 contesta la demanda solicitando se declare infundada la demanda, refiriendo que los demandados no han cumplido con realizar el pago del precio, adeudando a la fecha la suma de doscientos dólares americanos, más intereses moratorios por la demora en el pago, solicitando que los demandados cumplan de acuerdo a la tasa tamex del Banco Central de Reserva del Perú para moneda extranjera; sustenta:

2.1.1. Pronunciamiento por cada hecho de la demanda.

Analizado el escrito de contestación a la demanda se tiene que el demandado Cesar Antonio Pinto Pinto, no se pronunció por cada hecho de la demanda.

2.1.2. Reconocimiento o negación de autenticidad de documentos

Revisado el expediente en el extremo de la contestación a la demanda se tiene que el demandado Cesar Antonio Pinto Pinto, no se pronunció sobre este extremo.

2.1.3. Exposición de hechos en que se sustenta la defensa

Los hechos en que se sustenta la contestación a la demanda, se encuentra bajo los siguientes términos:

1.- El recurrente reconoce la existencia del contrato existente entre su difunta madre, su esposo Milton Céspedes con los demandantes, por el cual le dan en venta un lote de terreno en la boca del río.

2.- Que, el precio fue irrisorio, y que en ese tiempo su madre padecía de neoplasia, a causa de la cual falleció en octubre del año siguiente a la suscripción del contrato, existiendo lesión en el precio, acción que su padrastro no ha iniciado contra los demandantes, que sin cancelar el saldo más los intereses pretenden que se les otorgue escritura pública.

3.- Como se puede apreciar de la copia del contrato celebrado entre la partes, la demandante Rosa Ramos Murillo, con su puño y letra anota los billetes correspondientes a los ochocientos dólares americanos, que le paga a su madre y su esposo el día 10 de abril del 2003;

4.- Asimismo señala que quedan cien dólares pendientes hasta que se eleve a escritura, habiendo un error porque se trata de doscientos dólares americanos, tal como es verse de la copia que ofrezco y que exhibiré en la audiencia de pruebas, para su reconocimiento, donde aparece consignado con la numeración de los billetes con los que se hizo pago la deuda.

5.- Los demandantes se llevaron el original del contrato dejando para sus padres, la copia a carbón donde anotaron el pago efectuado, desconociendo con la presentación del original el saldo pendiente, violando el principio de buena fe que debe existir entre las partes, lo que no permite que se ampare su demanda, hasta que no cumplan con efectuar el pago del precio en su totalidad.

2.1.4. Medios probatorios

El demandado ofreció con la contestación a la demanda los siguientes:

1.- Contrato de compra venta de abril de 2003, donde en la parte posterior se encuentra anotado de parte de la demandante el pago parcial del precio del inmueble.

2.- Peritaje contable que se deberá determinar sobre el saldo del precio, más los intereses moratorios, que al no ser fijados en el contrato, se calcularan como compensatorios, debiendo nombrarse un perito por el juzgado en la audiencia única.

3.- Reconocimiento que deberá efectuar la demandante Rosa Ramos Murillo de las anotaciones hechas por ella, en la copia del contrato suscrito entre mis padres respecto al precio pagado, cumpliendo con exhibir dicha copia, donde aparecen las firmas y huellas digitales de las partes en original.

2.1.5. Anexos

El demandado adjunta a la contestación de la demanda los siguientes documentos:

1.- Copia simple de su D.N.I.

2.- Copia de Contrato de compra venta suscrita por los demandantes con la sucesión de mi difunta madre.

3.- Cédulas de notificación.

2.2. Auto de contestación a la demanda.

Por resolución No. 19, su fecha Tacna, veintisiete de octubre de dos mil catorce, se resuelve tener por absuelto el traslado de la demanda por el demandado Cesar Antonio Pinto Pinto

2.3 Rebeldía

Por resolución No. 16 de fecha veinticinco de julio del dos mil doce de fojas 94/95, se declara rebelde a los demandados Milton Lizardo Céspedes luna, Mariela Emilia Céspedes Pinto, y Milton Rene Céspedes Pinto.

2.4 Reconvención

Revisado y analizado el expediente se tiene que el demandado no ha reconvenido.

CAPITULO III

SANEAMIENTO DEL PROCESO

3.1. Audiencia de saneamiento procesal

La audiencia de saneamiento del proceso se encuentra contenida en la audiencia única, toda vez que esta pretensión se tramita dentro de los alcances del proceso sumarísimo, conforme es de verse del acta de Audiencia Única su fecha Tacna a los quince días del mes de noviembre de dos mil catorce, siendo las diez y treinta minutos de la mañana.

3.2. Saneamiento del proceso

Por resolución No. 22 contenida en el Acta de Audiencia Única, **SE RESUELVE: 1.-** Corregir el nombre del demandado Milton Lizarndo, debiendo ser lo correcto Milton Lizardo y el nombre de Marila Emilia, debiendo ser lo correcto Mariela Emilia. **2.-** Declarar la existencia de una relación jurídica procesal válida en los seguidos por **ANDRES VANEGAS PERCA y ROSA RAMOS MURILLO**, en contra de **MILTON LIZARDO CÉSPEDES LUNA, SUCESIÓN DE EMILIA ROSA PINTO DELGADO**, representada por **MARIELA EMILIA CÉSPEDES PINTO, MILTON RENE CESPECEDES PINTO y CESAR ANTONIO PINTO PINTO** sobre **OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**; en consecuencia, **SANEADO EL PROCESO**; precluyendo toda petición referida a la relación jurídica procesal; procediéndose a discutir sobre el fondo del litigio, en atención a los siguientes considerandos:

PRIMERO.- Que, es objeto del saneamiento procesal el reexamen de la relación procesal y para ello verificar la concurrencia de los presupuestos procesales de juez competente, capacidad procesal de las partes, existencia de la demanda con los requisitos de ley, así como la concurrencia de interés y legitimidad para obrar.

SEGUNDO: Que, los demandados han sido notificados válidamente, conforme se aprecia de autos, sin embargo, existiendo un error material el nombre de los demandados, en éste estado corresponde efectuar la corrección correspondiente, debiendo quedar el nombre de Milton Lizanrdo como Milton Lizardo y el nombre de Marila Emilia como Mariela Emilia, ello en virtud del artículo 407 del Código Procesal Civil.

TERCERO: Que, los demandados Milton Lizardo Céspedes Luna, y la **SUCESIÓN de EMILIA ROSA PINTO DELGADO**, representada por **MARIELA EMILIA CÉSPEDES PINTO y MILTON RENE CESPECEDES PINTO** a fojas noventa y cuatro y siguientes fueron declarados rebeldes, pese a ser notificados válidamente no han absuelto la demanda, habiendo contestado la demanda únicamente don Cesar Antonio Pinto Pinto.

CUARTO: Que, consecuentemente al no existir vicios o nulidades que afecten el proceso, de conformidad con el inciso uno del artículo 465 del Código Procesal Civil.

CAPITULO IV

AUDIENCIA CONCILIATORIA, FIJACIÓN DE PUNTOS CONTROVERTIDOS Y SANEAMIENTO PROBATORIO

4.1. Conciliación

La conciliación no se encuentra contenida en la audiencia única, en razón a que la conciliación como etapa en los procesos civiles se derogado por el Decreto Legislativo N° 1070 del 28 de junio de 2008.

4.2. Fijación de puntos controvertidos

Conforme se advierte del acta de Audiencia Única su fecha Tacna a los quince días del mes de noviembre de dos mil catorce, con la participación de los letrados presentes se fijó como único punto controvertido lo siguiente:

1.- Establecer si los demandados tienen la obligación de otorgar la Escritura Pública materia del presente proceso a favor de la demandante.

4.3. Saneamiento probatorio

Por resolución N° 23 contenida en el acta de audiencia única el Juzgado procede con el saneamiento probatorio en el modo siguiente:

ADMISION DE MEDIOS PROBATORIOS: VISTOS Y CONSIDERANDO.

PRIMERO: Que los medios probatorios para ser admitidos deben calificarse

según los principios de pertinencia, procedencia y admisibilidad, conforme a la previsión contenida en los artículos ciento ochenta y nueve y ciento noventa del Código Procesal Civil y aquéllos que no reúnan tales exigencias deben ser desestimados.

SEGUNDO: Que los medios probatorios tienen por finalidad formar certeza en el juzgador sobre los hechos alegados por las partes, a tenor de lo previsto en el artículo ciento ochenta y ocho del código acotado.

TERCERO: En el presente caso, los medios probatorios ofrecidos por la parte demandante reúnen todos los requisitos para ser admitidos, además porque se encuentran referidos a la cuestión controvertida.

RECHAZO DE MEDIOS PROBATORIOS

Los medios probatorios ofrecidos por el demandado César Antonio Pinto Pinto, referidos al **PERITAJE**, éste no tiene relación con el punto controvertido; conforme, lo establece del artículo 190 del Código Procesal Civil que señala textualmente: “*Los medios probatorios deben referirse a los hechos y a la costumbre cuando ésta sustenta la pretensión. **Los que no tengan esa finalidad, serán declarados improcedentes por el Juez.***” en consecuencia dicho medio probatorio debe declararse impertinente; asimismo, el medio probatorio referido al **RECONOCIMIENTO** de las anotaciones efectuadas en el reverso del contrato presentado en copia simple por el demandado y que obra a fojas doscientos veinte, al respecto se debe señalar que, de conformidad con el artículo 246 segundo párrafo del mencionado código adjetivo: “*No es necesario el reconocimiento, si no hay tachá*”, por tanto, en cuanto a dicho medio

probatorio, no habiendo sido objeto de tacha, éste debe ser declarado improcedente; considerandos por los que, **RESUELVE:**

1.- Admitir los medios probatorios siguientes: **A LA PARTE DEMANDANTE:**

Según ofertorio de fojas treinta dos y siguiente: **DOCUMENTOS:** Las instrumentales señaladas en los numerales 1 al 7.-.....

2. **A LA PARTE DEMANDADA:** MILTON LIZANDRO CÉSPEDES LUNA, SUCESIÓN EMILIA ROSA PINTO DELGADO, representada por MARILIA EMILIA CÉSPEDES PINTO, MILTON RENE CESPECEDES PINTO: No se admite por tener la calidad de rebeldes.-.....

3.- **A LA PARTE DEMANDADA:** **CESAR ANTONIO PINTO PINTO:** **DOCUMENTOS:** La instrumental señaladas en el numeral: 1 de su escrito de contestación de fojas doscientos veintiuno.-.....

4.- **Declarar IMPROCEDENTES el PERITAJE y RECONOCIMIENTO** ofrecidos en los literales 2 y 3 del escrito de contestación de demanda de fojas doscientos veintiuno y siguientes. **TÓMESE RAZÓN Y HÁGASE SABER**-----

CAPITULO V

AUDIENCIA DE PRUEBAS

5.1.- Actuación de medios probatorios

La actuación de medios probatorios se encuentra contenida en la audiencia única, toda vez que esta pretensión se tramita dentro de los alcances del proceso sumarísimo, conforme es de verse del acta de Audiencia Única su fecha Tacna a los quince días del mes de noviembre de dos mil catorce, siendo las diez y treinta minutos de la mañana.

DE LA PARTE DEMANDANTE: - - - - -

1. DOCUMENTOS: Las instrumentales que han sido debidamente admitidas se dan por actuadas y merituadas al momento de sentenciar.- - - - -

A LA PARTE DEMANDADA: **MILTON LIZANDRO CÉSPEDES LUNA,**
SUCESIÓN EMILIA ROSA PINTO DELGADO, representada por **MARILIA**
EMILIA CÉSPEDES PINTO, MILTON RENE CESPECEDES PINTO: No se
Actúan por tener la calidad de rebeldes - - - - -

A LA PARTE DEMANDADA: **CESAR ANTONIO PINTO PINTO:**

DOCUMENTOS: Las instrumentales que han sido debidamente admitidas se dan por actuadas y merituadas al momento de sentenciar.- - - - -

5.2.- Informes orales de los abogados patrocinantes

El Abogado de la parte demandante procedió a realizar su informe oral. La abogada de la entidad demandada se reserva su derecho para hacerlo llegar por escrito.

El Juzgado comunica a las partes que los autos se encuentran expeditos para ser sentenciados. Con lo que terminó la diligencia, leída que fue se ratifican, firmando los presentes después de la señorita Juez.

CAPITULO VI

SENTENCIA

5.1. Fundamentos de la cuestión controvertida fundamentada y precisa

En el presente trabajo de suficiencia profesional se tiene que el criterio del Magistrado del Segundo Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de Tacna, declaró improcedente la demanda aplicando los siguientes fundamentos jurídicos y jurisprudenciales:

1.- Toda persona tiene de derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, conforme lo precisa el numeral 3 del artículo 139 de la Constitución Política del Estado, para el ejercicio y defensa de sus derechos o intereses, como manifestación de acceder a la jurisdicción; sin embargo ello no quiere decir que la judicatura, se sienta en la obligación de estimar favorablemente toda pretensión formulada, sino que simplemente, sienta la obligación de acogerla y brindarle una sensata y razonada ponderación en torno a su procedencia o legitimidad; lo que implica que la tutela judicial, no significa necesariamente que el órgano jurisdiccional tenga que declarar fundada una demanda, sino que este se pronuncie sobre las pretensiones que los justiciables le formulen.

2.- El Juzgador para poder estimar una demanda o solicitud, valora los medios probatorios presentado por las partes, los cuales tienen por finalidad producir certeza en el juez respecto de los puntos controvertidos y fundamentar sus decisiones; correspondiendo la carga de la prueba, a quien afirma hechos que configuran su pretensión o a quien los contradice alegando hechos nuevos, en aplicación a los artículos 188 y 196 del Código Procesal Civil; la valoración que realiza juzgador de los medios probatorios, se realiza en forma conjunta

utilizando su apreciación razonada; ***siendo su obligación expresar en la resolución sólo las valoraciones esenciales y determinantes que sustenten su decisión***, como lo señala el artículo 197 del código acotado.

3.- Siendo pretensión materia de autos el otorgamiento de escritura pública, cabe entender que este tipo de proceso tiene por finalidad dar una mayor seguridad a la celebración del acto jurídico, brindándole solemnidad o formalidad revestida de garantías; asimismo el artículo 1412 del Código Civil, establece: ***“Si por mandato de la ley o por convenio debe otorgarse escritura pública o cumplirse otro requisito que no revista la forma solemne prescrita legalmente o la convenida por las partes por escrito bajo sanción de nulidad, éstas pueden compelerse recíprocamente a llenar la formalidad requerida.(...)”***.

4.- El artículo 1529 del Código Civil, establece: ***“Por la compra-venta el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y éste a pagar su precio en dinero”***; además el artículo 1549 del Código Civil, establece: ***“es obligación esencial del vendedor perfeccionar la transferencia de la propiedad del bien”***; en consecuencia el otorgamiento de escritura pública constituye una obligación del vendedor, discutiéndose en este proceso la existencia del contrato respectivo, y si el vendedor está obligado a ello; asimismo debe tenerse en consideración lo previsto por el artículo 1426 del Código Civil: ***“En los contratos con prestaciones recíprocas en que éstas deben cumplirse simultáneamente, cada parte tiene el derecho de suspender el cumplimiento de la prestación a su cargo, hasta que se satisfaga la contraprestación o se garantice su cumplimiento”***.

5.- La Casación 4977-2007-Lima (Pub. El Peruano 30.06.2008) “*Décimo.- Que, de lo anteriormente expuesto, se puede colegir que si como consecuencia de un contrato de compraventa la transferencia de propiedad del bien queda reservada hasta el momento en que se efectúela cancelación total del precio pactado (como en el caso sub litis), la obligación esencial del vendedor de perfeccionar dicha transferencia quedará también supeditada al pago del precio, por lo que, mientras no se cumpla esta obligación no podrá otorgarse la escritura pública que permita el perfeccionamiento de la transferencia. Décimo Segundo.- Que, de otro lado, si bien el artículo 1412 del Código Civil, también denunciado por el demandado determina que las partes pueden compelerse recíprocamente a llenar la formalidad requerida; y que por tratarse de un contrato consensual el contrato de compraventa ha quedado perfeccionado desde el momento en que se produjo la aceptación, tal formalización se estaría yendo en contra de la bilateralidad de los contratos. Décimo Tercero.- Que, con respecto a lo anteriormente expuesto, se debe referir que la Casación número tres mil setecientos cincuenta y ocho – dos mil dos, Lima, ha dispuesto que si como consecuencia de un contrato de compraventa la transferencia de propiedad del bien queda reservada hasta el momento en que se efectúe la cancelación total del precio pactado, la obligación esencial del vendedor de perfeccionar dicha transferencia quedará también supeditada al pago del precio, por lo que, mientras no se cumpla esta obligación no podrá otorgarse la escritura pública que permita el perfeccionamiento de la transferencia”.*

6.- La CASACION 943-2005-LIMA (Pub. El Peruano 03.07.2006), en cuanto indica: **“Sétimo.-** Que si bien el contrato de compraventa genera la obligación del vendedor de transferir la propiedad del bien conforme al artículo 1529, sin embargo la misma norma también establece que es obligatorio del comprador pagar el precio en dinero; situación que en el caso de autos no ha sido acreditado por el demandante, quien no ha cancelado el precio ni parte del mismo; resultando de aplicación en el caso de autos el precepto contenido en el artículo 1426 del Código Civil que establece que en los contratos con prestaciones recíprocas en que éstas deben cumplirse simultáneamente, cada parte tiene derecho a suspender el cumplimiento de la prestación a su cargo, hasta que se satisfaga la contraprestación o se garantice su cumplimiento. **Octavo.-** Que, la norma acotada debe ser interpretada en concordancia con el principio de la buena fe a que se refiere el artículo 1362 del Código Civil, en virtud del cual los contratos deben negociarse, celebrarse y ejecutarse según las reglas de la buena fe y común intención de las partes; debiendo entenderse que se configura la excepción de incumplimiento a que se refiere el artículo 1426 del Código Civil cuando la parte que solicita el cumplimiento de la obligación no ha cumplido con su obligación o con una parte sustantiva de la misma que lo legitime a solicitar la contraprestación a cargo de la otra, no resultando acorde con el principio de buena fe contractual que el actor haya solicitado el otorgamiento de la escritura pública sin siquiera haber cancelado parte del precio ni haber solicitado la consignación del mismo. **Noveno.-** en consecuencia, se ha incurrido en inaplicación de lo preceptuado

en el artículo 1426 del Código Civil, así como de los artículos 1529 y 1558 del mismo Código respecto de la obligación del comprador de pagar el precio del bien no resultando procedente la demanda de otorgamiento de escritura pública formulada por el actor, quien no ha cumplido con su obligación sustantiva de la misma que lo legitime para solicitar de su contraparte el perfeccionamiento de la transferencia (...)”.

5.2. Declaración del derecho de las partes.

El Magistrado del Segundo Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de Tacna, estando a los fundamentos expuestos, y a las normas legales glosadas, administrando justicia **DECIDE**: **DECLARAR IMPROCEDENTE** la demanda de **OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PUBLICA** interpuesta por **ANDRES VENEGAS PERCA** y **ROSA VANEGAS PERCA** en contra de **MILTON LIZARDO CESPEDES LUNA**, y la **SUCESION DE EMILIA ROSA PINTO DELGADO**, representada por Mariela Emilia Céspedes Pinto, Milton Rene Céspedes Pinto, y Cesar Antonio Pinto Pinto; con costas y costos procesales.

5.3. Apelación

Con fecha 30 de setiembre de 2015 Rosa Ramos Murillo, interpone recurso de apelación demanda contra la resolución No. 31, su fecha Tacna, veintitrés de setiembre de dos mil quince que contiene la Sentencia, bajo los siguientes argumentos:

La demandante, al formular su recurso de apelación peticiona se revoque la sentencia apelada. En lo medular argumenta que el A Quo justifica su decisión de desestimar la demanda en el hecho de que, presuntamente, no habría cumplido con cancelar un saldo del precio de compra-venta, argumentando que ello lo extrae del medio probatorio presentado por el emplazado Cesar Antonio Pinto Pinto que consiste en una hoja que sería una copia simple del contrato de compra-venta en la que se ve una anotación post firma y escrita a mano en la que se detallan lo que serían números de serie de los billetes entregados y en los que se detalla que existiría un saldo pendiente de pago.

Sostiene también que ha presentado el contrato de compra-venta en copia legalizada por notario público en el que no se aprecia ninguna anotación post firma y que para el A Quo la copia simple tiene mayor valor probatorio que una copia legalizada, evidenciándose un razonamiento cuestionable. Que del contrato de compra-venta en copia legalizada que presentó como medio probatorio se tiene que se especifica expresamente, en una de sus cláusulas, que el precio total pactado fue entregado a satisfacción de los compradores al momento de la celebración del contrato por lo que es altamente sorprendente que en la impugnada el Juez de primera instancia haya obviado darle la dimensión que merece a dicho contrato y prefiera dar como cierto una copia simple con una anotación a mano que no reconoce como cierta y que no cuenta con mayores referencias respecto a quien la hizo.

5.4.- Resolución que concede de recurso de apelación.

Por resolución No. 32, su fecha Tacna, cinco de octubre de dos mil quince, se resuelve conceder apelación con efecto suspensivo, contra la resolución No.

31, su fecha Tacna, veintitrés de setiembre de dos mil quince que contiene la Sentencia, interpuesta por Rosa Ramos Murillo, ordenándose se eleve los autos a la instancia superior en la forma de Ley.

5.5. Vista de la causa e informe oral

Mediante resolución No. 33, su fecha Tacna, veintiséis de octubre de dos mil quince, se fija fecha de vista de la causa el día cinco de noviembre del año en curso a las nueve de la mañana con veinticinco minutos.

Siendo así, mediante constancia en el día y hora antes señalada se llevó a cabo la Vista de la Causa, ante los señores jueces superiores de la sala civil permanente de Tacna, Zegarra Ramírez, Limache Ninaja y Nalvarte Estrada, sin informe oral, quedando la causa a voto, en Tacna, 05 de noviembre de 2015.

CAPITULO VII

SENTENCIA DE VISTA

6.1. Fundamentos jurídicos y jurisprudenciales de la sentencia de vista.

La Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Tacna, se tiene que el criterio de los Magistrados, para revocar la sentencia de primera instancia y reformándola la declare fundada, se basó en los siguientes fundamentos jurídicos y jurisprudenciales:

1.- Tema importante en la dilucidación del presente proceso, es lo referente a la propiedad, que es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer o reivindicar un bien (Art. 923° C.C.). Es el derecho real por excelencia que una persona tiene sobre un bien, en virtud del cual puede ejercer el más amplio poder de goce dentro de los límites establecidos por el ordenamiento jurídico. Todos los demás derechos reales menores y de crédito convergen en ella; cumple la función de dar al individuo algo que es suyo para que pueda desplegar todos y cada uno de los poderes respecto del bien materia de propiedad. De otro lado nuestra norma sustantiva civil vigente, recoge el principio de legitimación (Art. 2013° C.C.), según el cual *“El contenido de la inscripción registral se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez”*.

2.- Es preciso tener en cuenta que como regla general, en materia contractual, nuestro sistema jurídico civil vigente, se rige por el principio espiritualista, ello supone que para el perfeccionamiento de los contratos, es suficiente el consentimiento, es decir, la coincidencia de voluntades de las partes –Art. 1373°

del Código Civil- y; por excepción, en algunos contratos se exige una formalidad determinada y bajo sanción de nulidad. Bajo esa misma regla, en el caso de los contratos de compra venta, el Código Civil ha establecido en su artículo 1529° “Por la compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y éste a pagar su precio en dinero”; lo que no hace más que ratificar el consensualismo como suficiente para la validez del contrato de compra venta.

3.- Sin embargo, en ciertos casos, para cumplir determinados fines, **las partes están facultadas para compelerse a llenar una formalidad determinada**, conforme así lo dispone el artículo 1412° del Código Civil; siendo ello justamente lo que se puede advertir de la demanda planteada en autos, del cual se advierte que los demandantes pretenden además la inscripción de su condición de propietario, en los registros públicos correspondiente, para lo cual, como es lógico requiere contar con documento público inscribible, conforme así también lo dispone el artículo 2010° del Código Civil que textualmente dispone: *“La inscripción se hace en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición contraria.”*

4.- Al respecto es preciso tener en cuenta que conforme a lo dispuesto por el artículo 1361° del Código Civil, *“Los contratos son obligatorios en cuanto se haya expresado en ellos”*; norma que es concordante con lo dispuesto por el artículo 168° del mismo cuerpo normativo, reconociendo la interpretación objetiva del acto jurídico dispone que *“el acto jurídico debe ser interpretado de acuerdo con lo que se haya expresado en él y según el principio de la buena fe. Se presume que la declaración expresada en el contrato responde a la voluntad común de las partes y quien niegue esa coincidencia debe probarla.”*; por lo que siendo así,

queda claro que es en el mismo contrato que las partes han expresado textualmente, que el precio de venta del bien ha sido cancelado en su totalidad.

6.2. Parte resolutive de la sentencia de vista

La Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Tacna, administrando justicia resuelven: **DECISIÓN:SE REVOCA la sentencia apelada**, resolución número treinta y uno, de fecha veintitrés de setiembre del dos mil quince, que declara improcedente la demanda de otorgamiento de escritura pública interpuesta por Andrés Venegas Perca y Rosa Vanegas Perca en contra de Milton Lizardo Céspedes Luna, y la sucesión de Emilia Rosa Pinto Delgado, representada por Mariela Emilia Céspedes Pinto, Milton Rene Céspedes Pinto, y Cesar Antonio Pinto Pinto; con costas y costos procesales; la misma que **REFORMÁNDOLA**, se declara fundada la demanda; en consecuencia se **ORDENA** que los demandados cumplan con otorgar escritura pública de contrato de compra venta, en vía de perfeccionamiento del contrato de fecha diez de abril del dos mil tres, celebrado como vendedores por doña Emilia Rosa Pinto Delgado y su esposo Milton Lizardo Céspedes Luna, y de otra parte los compradores Rosa Ramos Murillo y su esposo Andrés Venegas Perca, respecto al lote de terreno signado con el número 10-B de la Manzana 096 ubicado en el Centro Poblado Menor Boca del Río del Distrito de Sama las Yaras, otorgamiento que deberá efectuarse en el término de diez días de notificado, en las mismas condiciones que constan en la minuta de compra-venta de fecha diez de abril del dos mil tres, bajo apercibimiento de que el Juzgado de origen lo haga en su nombre; con costas y costos procesales.

6.3. Fundamentos de la revocatoria

La sentencia materia de grado, no se encuentra arreglada a derecho, advirtiéndose que el A Quo, no ha efectuado una valoración correcta de los medios probatorios ofrecidos por las partes, por cuanto una copia simple, sin que esté respaldada por otro medio probatorio que lo corrobore, no puede prevalecer sobre un documento de fecha cierta como lo es la minuta presentada por los demandantes. A ello se deberá agregar además, que un manuscrito simple, con datos contradictorios y que no están respaldados con autenticación y/o aceptación alguna, no puede desvirtuar una declaración efectuada por los contratantes y en el contenido del propio contrato; por lo que siendo así, queda claro la validez de la minuta de compra venta, por la cual los demandantes han adquirido en compra venta el bien inmueble en el descrito y pagado el precio convenido; siendo que es a mérito del cual solicitan el perfeccionamiento del título, y siendo así, advirtiéndose además que sus enajenantes cuentan con título público y estando debidamente inscritos en el Registro de propiedades de la Oficina Registral de Tacna y conforme a lo descrito en los numerales precedentes, se concluye que se encuentra facultado para compeler para llenar la formalidad requerida y al amparo de lo dispuesto por el artículo 1412° del Código Civil y conforme así lo requiere en el presente proceso, lo que a todas luces propiciará el cumplimiento del principio de seguridad jurídica.

CAPITULO VIII

ANÁLISIS CRÍTICO

La presente investigación trata sobre Otorgamiento de Escritura Pública que se analizará desde diferentes puntos de vista. Desde una perspectiva jurídica, desde la cual se busca analizar la naturaleza del Otorgamiento de Escritura Pública, es decir si conforme a los artículos 1412 y 1529, el otorgamiento de escritura pública es una obligación del vendedor, para revestir de mayor garantía y solemnidad al acto jurídico, y si es necesario para su procedencia, que los compradores demandantes, acrediten haber cumplido con el precio, pues el contrato de compra venta, es un contrato de prestaciones recíprocas, en donde cada parte tiene el derecho de suspender el cumplimiento de la prestación a su cargo, hasta que se satisfaga o se garantice su cumplimiento, conforme lo precisa el artículo 1426 del Código Civil, si es obligación esencial que el comprador conforme el artículo 1529 del Código Civil, pague su precio en dinero, conforme a la parte considerativa del Juez de Primera Instancia.

Asimismo se analizará, los fundamentos de la Sala Civil Superior del Distrito Judicial de Tacna, que señala en uno de sus considerandos, que la sentencia del A quo no se encuentra arreglada a derecho, advirtiéndose que este no ha efectuado una valoración correcta de los medios probatorios ofrecidos por las partes, por cuanto una copia simple, sin que esté respaldada por otro medio probatorio que lo corrobore, no puede prevalecer sobre un documento de fecha cierta como lo es la minuta presentada por los demandantes. A ello agrega además, que un manuscrito simple, con datos contradictorios y que no están respaldados con autenticación y/o aceptación alguna, no puede desvirtuar una

declaración efectuada por los contratantes y en el contenido del propio contrato; por lo que siendo así, señalan que queda claro la validez de la minuta de compra venta, por la cual los demandantes han adquirido en compra venta el bien inmueble y pagado el precio convenido; agregando que es a mérito del cual solicitan el perfeccionamiento del título, y siendo así, advirtiéndose además que sus enajenantes cuentan con título público y estando debidamente inscritos en el Registro de propiedades de la Oficina Registral de Tacna, concluyen que se encuentra facultado para compeler para llenar la formalidad requerida y al amparo de lo dispuesto por el artículo 1412° del Código Civil y conforme así lo requiere en el presente proceso, lo que a todas luces propiciará el cumplimiento del principio de seguridad jurídica.

De lo precedentemente descrito se tiene dos sentencias contradictorias, de primera instancia que declara improcedente la demanda de otorgamiento de escritura pública, por no haber cumplido con pagar los demandantes, y la de segunda instancia que revoca la sentencia que declara improcedente y reformándola declara fundada fundamentando que el juez no analizó los medios probatorios por las partes, por cuanto una copia simple, sin que esté respaldada por otro medio probatorio que lo corrobore, no puede prevalecer sobre un documento de fecha cierta como lo es la minuta presentada por los demandantes.

CAPITULO IX

FIGURAS E INSTITUCIONES JURÍDICAS RELEVANTES

7.1 Proceso de otorgamiento de escritura pública.

Pues bien el otorgamiento del documento denominado escritura pública es considerado por el máximo intérprete como un deber de las partes procesales de perfeccionar el contrato, ante el incumplimiento de este deber, el titular del derecho podrá interponer este proceso, invocando los artículos 1412 y 1549 del Código Civil, a fin de que la parte renuente cumpla con firmar la escritura de formalización, y pese del mandato judicial se mantiene en su negativa, es el juez de oficio quien se sustituye en el obligado.

7.2 Generalidades.

Nuestra jurisprudencia vinculante no ha tenido mayores problemas en ese sentido al advertir la verdadera finalidad de la pretensión de otorgamiento de escritura pública, que es la formalización de la celebración del acto jurídico, mas no la discusión sobre la validez o no del acto jurídico, menos de la transmisión de la propiedad, la traditio del bien o cualquier otro tipo de prestación que las partes deban cumplir.

La finalidad del proceso de otorgamiento de escritura pública es la de otorgar una mayor seguridad a la celebración del acto jurídico, brindándole solemnidad o formalidad revestida de garantías, conforme así se ha previsto en la Casación N° 2069-2001-Arequipa, 03/07/2002).

En el proceso de otorgamiento de escritura pública no puede discutirse la validez del acto jurídico, pues solo busca revestir de determinada formalidad el acto jurídico, de allí que se tramita dentro de la vía del proceso sumarísimo. Sin embargo no impide que en otro proceso se pretenda declarar la invalidez del acto jurídico contenido en dicho instrumento, con ello concluimos que no se pueden acumularse no obstante entre ambas pretensiones exista identidad de petitorios, lo que no puede tramitarse en vía de conocimiento.

La pretensión que se orienta a la formalidad del contrato de compraventa será a través del proceso de Otorgamiento de Escritura Pública, de esta forma, este acto no tendría existencia jurídica sin la existencia previa de la compra venta, y siendo el petitorio como pretensión principal la nulidad absoluta de la escritura pública de traslación de dominio, y en forma acumulativa originaria accesoria del acto jurídico que lo contiene, nulidad y cancelación de la partida ante la Oficina Registral y Reivindicación y Entrega Material del predio, carece de asidero lo alegado por la recurrente en el sentido que se ha demandado la nulidad de la Escritura Pública de Compraventa y no la nulidad de la minuta que le dio origen.

En el proceso de otorgamiento de escritura no es viable la entrega del bien, debido a que en este proceso solo se pretende la formalización del derecho de propiedad, siendo así, en proceso autónomo la pretensión de reivindicación debe interponer para este efecto

La pretensión de otorgamiento de escritura pública se distingue de la pretensión de rescisión del contrato, en tanto el otorgamiento de escritura pública supone la formalización de un acto jurídico en donde no se discute su validez, mientras que en la segunda, el cuestionamiento de su validez es fundamental, y

por lo tanto será ordenado en el mandato judicial. Por lo que la decisión obtenida en el proceso de otorgamiento de escritura pública no puede ser considerada como cosa juzgada, a efectos de resolver a posteriori la pretensión de rescisión del mismo acto jurídico.

7.3 Otorgamiento de escritura pública y prescripción.

Un tema de importancia que la jurisprudencia ha tratado es la prescripción extintiva de la pretensión de otorgamiento de escritura pública. Sobre el particular, los jueces, dado que se trata de un ejercicio del derecho de propiedad, dicha pretensión es imprescriptible; por consiguiente, el abandono del proceso es improcedente, según el artículo 350.3 del Código Procesal Civil. Sin embargo, a nivel de la doctrina esta opción es discutible, puesto que se trata de una “imprescriptibilidad” otorgada por la jurisprudencia y no por la ley en forma expresa por lo que pretensión de otorgamiento de escritura pública, al derivarse de un incumplimiento de los deberes del vendedor, se aplicaría el Código Civil conoce como “*acciones personales*”, cuyo plazo de prescripción es de diez años. No obstante a ello, los Jueces tienen consolidada que esta pretensión es imprescriptible.

La Jurisprudencia ha resuelto sobre el particular del siguiente modo, si bien es cierto ha transcurrido el plazo, en la pretensión de otorgamiento de escritura pública que es una pretensión imprescriptible, donde debate la formalización de la compraventa celebrada por las partes de conformidad con lo establecido por el artículo 1412 del Código Civil; el abandono solicitado por la parte demandada deviene en improcedente, porque el inciso 3° del artículo 350

del Código Procesal Civil señala que no hay abandono en los procesos cuyas pretensiones son imprescriptibles.

Siendo así queda claro que en los procesos sobre otorgamiento de escritura no procede el abandono, pues, la finalidad de del abandono es sancionar por la inactividad del litigante impidiéndole reiniciar el proceso en el plazo un año y en caso de reincidencia la extinción del derecho pretendido. El abandono resulta inaplicable para la formalización de la transferencia, pues constituye el ejercicio que confiere el derecho de propiedad.

Plazo de prescripción de la pretensión de otorgamiento de escritura pública.

Con la dación del IX Pleno Casatorio, se ha resuelto finalmente un problema de mucha importancia: el relacionado con la posibilidad de que en un proceso de otorgamiento de escritura pública, con todas las limitaciones que contiene, se pueda analizar la validez o no del contrato que le dio origen.

Sin embargo, notamos que el Pleno no se ha pronunciado sobre un tema transcendental, referido al plazo de prescripción, de la pretensión de otorgamiento de escritura. Debido que este problema es principal y no secundario, toda vez que se trata de determinar si el plazo de prescripción de la pretensión, en razón que el otorgamiento de escritura pública es imprescriptible o está sujeta a un plazo de prescripción de diez años.

Sobre el particular la jurisprudencia ha sido discordante. Así, un sector consideraba que el otorgamiento de escritura pública, al ser la manifestación del ejercicio del derecho de propiedad, no se encuentra sujeta a un plazo de

prescripción. Al establecer la Casación N° 3333-2006-Ica ha establecido lo siguiente:

“La acción del comprador, ahora propietario, a fin de que la compraventa conste en una escritura pública, emana también de su derecho de propiedad, conforme a los artículos 923º y 927º del código sustantivo, y tiene por objeto dar mayor seguridad al contrato ya celebrado, por lo que no está sujeto a término de prescripción (...) Es que los plazos de prescripción no pueden ser aplicables a este tipo de acciones que buscan proteger el derecho de propiedad ya adquirido, pues conforme se ha establecido, el otorgamiento de la escritura pública es la formalidad que sirve para la inscripción del derecho de propiedad, el mismo que necesita de dicha inscripción para ser oponible a terceros”

Por su parte, otro sector consideraba que el otorgamiento de escritura pública al ser una pretensión personal, que se deriva del incumplimiento del contrato, si se encuentra sujeta a un plazo que en este caso es de diez años como acción personal.

El IX Pleno Casatorio no se ha pronunciado sobre el plazo de prescripción en los procesos de otorgamiento de escritura pública en los precedentes vinculantes.

De hecho, de una lectura rápida Fundamento 88 del Pleno, se puede apreciar lo siguiente:

“(...) la obligación de elevar a escritura pública el contrato, constituye, salvo pacto en contrario, una obligación principal, por aplicación analógica del artículo 1549 del Código Civil, por lo que el cumplimiento de tal obligación puede suspenderse legítimamente en caso de que la contraparte haya a su vez incumplido una obligación principal a su cargo. Así, por ejemplo, en el caso del

contrato de compraventa tenemos que el comprador asume la obligación de pagar el precio de venta (artículo 1558 del Código Civil), mientras que el vendedor asume, entre otras, la obligación de perfeccionar la transferencia de la propiedad que -como hemos visto- se traduce en la realización de aquellos actos dirigidos a que el derecho transferido obtenga mayor oponibilidad, entre los cuales encontramos el otorgamiento de escritura pública. Es más, el propio Código Civil cataloga a esta obligación como una de carácter esencial o principal: “Es obligación esencial del vendedor perfeccionar la transferencia de la propiedad del bien” [el resaltado es nuestro]. Luego, si el comprador (demandante) petitiona la formalización del contrato sin haber cumplido su obligación de pagar el precio, resulta legítimo que el vendedor (demandado) suspenda el cumplimiento de aquella obligación hasta que el comprador cumpla o garantice cumplir la obligación que le corresponde”

Como se puede analizar, para el Pleno, el otorgamiento de escritura pública no constituye la manifestación del ejercicio del derecho de propiedad, sino ella se traduce en una obligación de carácter esencial a cargo del vendedor. Siendo así el Pleno al reconocer que el otorgamiento de escritura pública es una obligación, no cabe duda que ha zanjado este problema, pues como toda obligación se encuentra sujeta a un plazo de prescripción de 10 años para la acción personal.

La posición del Pleno es la correcta e ideal, pues no se entiende cómo es que el ejercicio de un derecho real como la propiedad dependa del vendedor para su perfeccionamiento. Si ello fuese así, estaríamos a un derecho de crédito o derecho, personal, mas no frente a un derecho de propiedad, toda vez que la conducta del vendedor, es determinante para que satisfaga el interés del

comprador, conforme ocurre con la pretensión de otorgamiento de escritura pública.

Desde el momento de la celebración del acto jurídico contenido en el contrato, por el simple consenso, el comprador adquiere la propiedad del bien. Sin embargo, el derecho adquirido por el comprador podría desvanecerse, de ahí que es necesario que se inscriba el bien en Registros Públicos. Para tal efecto, el vendedor debe realizar todos los actos necesarios para que el comprador pueda inscribir su predio en Registros correspondientes, como el otorgamiento de escritura pública, que según el Pleno, constituye una obligación de carácter esencial a cargo del vendedor.

Presupuestos para exigir al vendedor el otorgamiento de escritura pública.

En los procesos sobre otorgamiento de escritura pública es cada vez más frecuente encontrarse con el siguiente escenario: el comprador demanda el otorgamiento de escritura pública contra su vendedor, así también, contra quien le transfirió a este último la propiedad. Lo particular de estos casos es que quien aparece como titular registral es el vendedor del vendedor del demandante (a veces, incluso, en una cadena más larga de transferencias), por lo que pide en su demanda, en primer lugar, el otorgamiento de escritura pública de su vendedor y “vía tracto sucesivo” que el vendedor de su vendedor cumpla, también, con otorgarle a este último la escritura pública.

Tomando como punto de partida que la acción de “tracto sucesivo” no existe propiamente en nuestro ordenamiento jurídico —pues en realidad este es un principio registral— creemos que el mecanismo jurídico para conseguir la cadena de escrituras públicas a efectos de acceder a Registros Públicos se

encuentra en el artículo 1219 inciso 4 de nuestro Código Civil, que regula la acción subrogatoria. Esto es así, pues dado que el otorgamiento de escritura pública constituye una obligación del transferente, solo podría ser exigida, como regla, por su acreedor (o sus herederos), es decir, el vendedor del demandante, en atención al principio de relatividad de los contratos.

¿Es posible ejercitar la acción subrogatoria en este tipo de procesos?

Tradicionalmente, se ha sostenido que para ejercitar la acción subrogatoria, como mecanismo conservativo, es necesario que concurren tres requisitos: (i) La existencia de un crédito; (ii) Peligro de insolvencia del deudor y (iii) La inercia del mismo. En este apartado, y para sustentar la hipótesis referida anteriormente, conviene hacer una precisión a estos requisitos, para lo cual será necesario previamente fundamentar las siguientes premisas:

(i) La función conservatoria no supone necesariamente un resultado adquisitivo

Desde la promulgación del Código Civil de 1984 la doctrina nacional se ha ocupado de esta institución solamente para atender a un supuesto clásico y bastante recurrente (solo) en los claustros universitarios: A tiene una deuda con B, quien a su vez es acreedor de una obligación de dar (dinero, bienes, etc.) respecto de un tercer sujeto, C. Advirtiéndole a A que existe peligro de insolvencia en B, y, por tanto, ante el riesgo de no poder agredir los bienes que conforman su “garantía patrimonial genérica” ante un eventual incumplimiento, se sustituye en la posición jurídica de B con el fin de exigirle a C el pago de la deuda y así incrementar su patrimonio.

Ahora bien, en este punto conviene recomprender el significado de lo que se debe entender por función conservativa de la acción subrogatoria. Siguiendo a autorizada doctrina italiana, debemos precisar que si bien esta acción “tutela el interés del acreedor a que se mantengan los bienes del deudor en medida idónea para garantizar el cumplimiento de la obligación”; no obstante, esta acción puede estar dirigida no solo a conseguir un resultado adquisitivo (v. gr. la entrega de un bien o una suma de dinero), sino también a conseguir un resultado “fortalecedor [*rafforzativo*] (ejm: inscripción de una adquisición), declarativo [*accertativo*] (ejm: acción de declaración de adquisición de propiedad por usucapión), cautelar (ejm: secuestro conservativo a cargo del deudor) o preventivo (ejm: interrupción de la prescripción)”.

En estos términos, ¿la exigencia de la obligación de otorgar escritura pública de C hacia B, cumple una función conservativa? La respuesta correcta es la positiva. El cumplimiento de dicha obligación *fortalece* la adquisición del bien adquirido por B, pues una finalidad extraprocesal de los procesos de OEP es formar un título inscribible (art. 2010 del CC). Así, inscribiendo el dominio de B se impide que C (titular registral) pueda enajenar el bien a un tercero registral de buena fe y “despoje” de la propiedad a B. Incluso la misma escritura pública constituye un título de mayor oponibilidad (menor que la inscripción, claro), útil para los procesos de mejor derecho de propiedad, en los que cabría aplicar las reglas previstas en el artículo 1135 y 1136 del Código Civil.

De otro lado, y por lo referido, somos de la opinión que, en nuestra hipótesis planteada, A puede subrogarse para exigir una obligación de C hacia B que puede consistir en una obligación de cualquier naturaleza (dar, hacer o no hacer), pero siempre que dicha sustitución cumpla una función conservativa.

(ii) Nuestro ordenamiento jurídico no exige necesariamente un peligro de insolvencia

De una lectura sistemática de los artículos 1219, inciso 4 del Código Civil, y 60 del Código Procesal Civil, se colige que no es requisito que el acreedor acredite el peligro de insolvencia para que pueda subrogarse en la posición de su deudor. De hecho, si uno atiende a lo señalado por el último artículo mencionado, en este solo se exige que el accionante acredite un (legítimo) interés en su resultado, al prescribir que “en el caso previsto en el inciso 4, del Artículo 1219 del Código Civil y en los demás que la ley permita, una persona puede iniciar un proceso o coadyuvar la defensa del ya iniciado cuando tenga interés en su resultado, sin necesidad de acreditar derecho propio o interés directo en la materia discutida”.

En ese orden de ideas, en los procesos de otorgamiento de escritura pública queda claro que A tiene un legítimo interés en la pretensión de B contra C, pues de no conseguir que C le otorgue la escritura pública a B, no podrá inscribir el título que eventualmente adquiera de ser amparada su pretensión respecto de B. La razón: de pretender la inscripción, su título será observado por el registrador por falta de tracto sucesivo.

(iii) Una precisión: inercia no significa defensa incorrecta o perjudicial para el acreedor

Conviene precisar que la inercia consiste simplemente en el hecho objetivo de la inactividad, dejadez del ejercicio de los derechos por parte del deudor^[4]. Es decir, no significa que esta la ejerza de manera incorrecta o

perjudicial para sus acreedores, sino que solamente se abstenga de exigir sus derechos.

Asimismo, el ejercicio de la acción subrogatoria no supone la privación de la legitimidad procesal del deudor ni del libre ejercicio de sus derechos^[5], por lo que el deudor puede intervenir en cualquier momento en el proceso; sin embargo, su intervención (o no) tendrá diversas consecuencias jurídicas que se indicarán en el siguiente apartado.

¿Cómo debería ser el trámite procesal?

En la práctica, hemos podido constatar que el trámite de estos procesos usualmente se realiza sin tomar en cuenta lo señalado precedentemente. Por ello, proponemos las siguientes reglas en la tramitación, las cuales serán aplicables a cualquier proceso en el que se ejercite la acción subrogatoria:

(i) Por un lado, en cuanto a la competencia, respecto de la pretensión de A contra C, aplican las mismas reglas que se aplican como si la demanda hubiese sido planteada por el deudor subrogado (B). Al respecto, debe recordarse que la competencia por razón de territorio es prorrogable.

(ii) De otro lado, ambas pretensiones tendrían que regirse bajo el régimen de la acumulación subjetiva de pretensiones, regulado en el artículo 86 del Código Procesal Civil, siendo aquí necesario precisar que el vínculo de las pretensiones es de mera afinidad (conexidad impropia), pues estas no nacen de un mismo título (son dos contratos distintos) ni se fundan en una misma *causa petendi*.

(iii) Calificada la demanda, y de cumplir con los requisitos, el juez admitirá la pretensión de A contra B. Respecto de la pretensión de A contra C, el juez la admitirá después de haber analizado, en particular, si el demandante cumple con los requisitos del artículo 1219 inciso 4 para ostentar legitimidad para obrar en la

posición de B. Así, analizará liminarmente, la existencia del crédito en el que se pretende subrogar, la inercia del deudor y el interés legítimo, que hemos desarrollado en los párrafos anteriores. Asimismo, se ordenará emplazar a B, no solo porque el artículo antes referido ordena “citarlo”, sino porque, en nuestro ejemplo, se ha acumulado la pretensión que A tiene contra B. Respecto de C, creemos que su emplazamiento debe suspenderse hasta que ocurra alguna de las hipótesis que se describen en el siguiente párrafo.

(iv) Como señala el artículo 1219 inciso 4 del Código Civil, para que el acreedor pueda subrogarse en la posición de su deudor, no se requiere autorización judicial, sino solamente que este sea citado en el juicio que promueva. Ahora bien, inspirándonos en el “Código Procesal Civil de la Nación Argentina”, se tiene que, citado el deudor (en el plazo de 5 días, por ser proceso sumarísimo) se pueden presentar dos escenarios:

- a) No se apersona el deudor subrogado: Este escenario es muy usual en la práctica. En esta situación corresponderá al juez declarar rebelde a B respecto de la pretensión de A y continuará el proceso respecto de la pretensión de A contra C, ordenándose el emplazamiento a C con la demanda presentada por A.
- b) Se apersona el deudor subrogado: En este escenario, B tendría 5 días para contestar la pretensión de A y para (i) formular “oposición” al ejercicio de la acción subrogatoria de su acreedor (A), sea a) alegando que ya ha interpuesto una demanda en la que exige el otorgamiento de escritura pública a C, o b) alegando que existe una manifiesta improcedencia de la subrogación (por carecer de los requisitos exigidos en el artículo antes citado); o para (ii) interponer la demanda contra C.

En el primer caso, esta “oposición” deberá ser evaluada por el juez como una cuestión previa antes del emplazamiento a C. Así, de acreditarse liminarmente alguno de esos supuestos, el juez deberá declarar improcedente la demanda, por falta de legitimidad para obrar activa, respecto de la pretensión de A contra C; de lo contrario, ordenará que se continúe el proceso con las partes iniciales, ordenando el emplazamiento a C con la demanda presentada por A.

En el segundo caso, hemos señalado que podría suceder que B decida demandar a C. Al respecto, debe recordarse que el ejercicio de la acción subrogatoria no supone la “expropiación” de la legitimidad procesal de B. Por ello, no se debería impedir que B defienda sus derechos con sus propias armas; sin embargo, para un debido equilibrio de los intereses en juego, y tomando en cuenta el principio de preclusividad de las etapas procesales, somos de la opinión que B solo tendría este momento para interponer su demanda. Así, si se apersonase al proceso en una etapa posterior, solo podrá incorporarse al mismo en el estado en que se encuentre, en calidad de tercero con intervención litisconsorcial (*sui generis*, en realidad) (art. 98 del CPC).

Volviendo a lo referido, en el caso de que B decida demandar a C, se deberá mutar la calidad del acreedor demandante (A) a la de tercero coadyuvante (art. 97 del CPC) respecto de la pretensión de A contra C, puesto que lo que decida el juez respecto de esta pretensión le puede afectar desfavorablemente. Asimismo, el juez notificará a C la demanda presentada por B, no la presentada por A.

Así también, por regla general, es perfectamente posible que el deudor subrogado ejercite plenamente sus facultades en su condición de acreedor del tercero (deudor del deudor), como disponer de su derecho, transigiendo o

desistiéndose de su pretensión, etc. No obstante, creemos que no es posible renunciar a la formalización por escritura pública del derecho de propiedad adquirido sin renunciar a la propiedad misma, pues, de admitirse, no se permitiría el pleno goce de todos los atributos de la propiedad, siendo el más importante la oponibilidad. En consecuencia, el desistimiento de la pretensión, la transacción o cualquier acto de disposición del derecho a exigir el otorgamiento de escritura pública carecería de validez.

(v) Toda vez que es un requisito “citar” al deudor subrogado para ejercitar válidamente la acción subrogatoria, la sentencia final que se emita para resolver la litis será cosa juzgada también respecto al deudor subrogado. Ahora bien, debe tenerse en cuenta que, en caso B no decida demandar a C, la sentencia que resuelva la litis de A contra B solo podrá tener incidencia en la procedencia de la pretensión de A contra C cuando se advierta que no se cumplen los requisitos del artículo 1219, inciso 4 del Código Civil, siendo el más importante la existencia del crédito. Así, si se declarase improcedente o infundada la pretensión de A contra B, solo podrá declararse improcedente la pretensión de A contra C en el caso que en la primera sentencia se haya señalado que, por ejemplo, no existía el derecho de crédito de A respecto de B.

Dicho esto, aún quedan algunas interrogantes a ser resueltas: ¿cómo proceder en cadenas de transferencias más largas?, de determinar la jurisprudencia, expresamente, que el otorgamiento de escritura pública está sujeta a plazo prescriptorio, ¿cómo afectaría a este modelo? Estas preguntas y otras serán resueltas en un próximo artículo a ser publicado

Con ocasión del Noveno Pleno Casatorio, se emitió la Casación N° 4442-2015-Moquegua, en la que, entre otras cosas, se señaló en el fundamento 88 lo

siguiente: “(...) Este Supremo Tribunal considera que en los contratos relativos a la transferencia de la propiedad, a la constitución de un derecho real y, en general, a la transferencia o constitución de cualquier derecho susceptible de acceder al Registro Público a los efectos de ganar mayor oponibilidad, la obligación de elevar a escritura pública el contrato, constituye, salvo pacto en contrario, una obligación principal, por aplicación analógica del artículo 1549 del Código Civil (...) Es más, el propio Código Civil cataloga a esta obligación como una de carácter esencial o principal: “Es obligación esencial del vendedor perfeccionar la transferencia de la propiedad del bien (...)”.